

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第674號

原告 洪麗華
訴訟代理人 葉耀中律師
複代理人 王家鴻
被告 鍾苡蓁
訴訟代理人 呂承翰律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109年9月22日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○○區○○○道○段○巷○○○弄○○
○號房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣肆拾貳萬捌仟參佰貳拾捌元，及自民國一
百零九年三月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
息。

被告應自民國一百零九年三月三日起至遷讓返還第一項所示房屋
之日止，按月於每月一日給付原告新臺幣壹拾玖萬伍仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹拾捌萬伍仟元為被告供擔保後，得
假執行；但被告如以新臺幣貳佰陸拾伍萬參仟零貳拾捌元為原告
預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一) 被告於民國108年8月23日以個人名義與原告就門牌號碼
臺中市○○區○○○道○段○巷○○○弄○○○號建物（下稱系爭
房屋）訂立住宅委託租賃契約（下稱系爭契約），約定由
被告包租及管理系爭房屋，被告應於每月1號前支付每月
租金新臺幣（下同）19萬5,000元。惟依租賃住宅市場發
展及管理條例可知，被告非合法之租賃住宅包租業者，被
告未告知此情，即與原告簽訂系爭契約，原告前於108年
12月30日委託律師以存證信函函知被告，以因意思表示錯
誤及受詐欺為由，依民法第88條及第92條規定撤銷訂立系

01 爭契約之意思表示。縱未能以錯誤或受詐欺為由撤銷系爭
02 契約，爰以起訴狀繕本為終止系爭契約之意思表示，蓋因
03 被告為自然人，非合法之租賃服務包租業者；且被告於承
04 租期間，未經原告同意擅自進行室內裝修，損害原有建築
05 結構之安全，違反系爭契約第13條第1項第8、9、10款
06 約定，原告自得終止系爭契約；另依系爭契約第5條第2
07 項、第7條第2項、第8條第1、3項約定，被告如未先
08 行知會並經原告確認，則被告雖自行修繕、裝修而有實際
09 支出，仍不得片面於應付租金中扣除，然被告以各式理由
10 扣抵租金，未足額給付108年10月至109年2月租金，共
11 計42萬8,328元，應依系爭契約或不當得利規定返還原告
12 。又被告未依系爭契約第7條第2項、第9條第2項約定
13 ，於修繕前通知原告及事後提供修繕紀錄，應負債務不履
14 行責任，類推適用民法第254條規定終止系爭契約，與前
15 揭請求權擇一為原告勝訴判決。系爭契約終止後，被告即
16 屬無權占有系爭房屋，爰依民法第455條及不當得利之法
17 律關係，請求被告返還系爭房屋，並給付以每月租金計算
18 相當於租金之不當得利等語。

19 (二) 並聲明：

- 20 1. 被告應將系爭房屋遷讓返還原告。
- 21 2. 被告應給付原告42萬8,328元，及自起訴狀繕本送達翌日
22 起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 23 3. 被告應於起訴狀繕本送達翌日起，至遷讓交還系爭房屋之
24 日止，按月於每月1日給付原告19萬5,000元。
- 25 4. 前開聲明如獲勝訴判，原告願供擔保，請准宣告假執行。

26 二、被告則以：

- 27 (一) 系爭房屋雖為原告所有，然被告自始係與訴外人即原告兒
28 子洪士淵磋商訂約，兩造簽訂系爭契約後，被告發現系爭
29 房屋屋況老舊，被告為提升出租率而投資300多萬元進行
30 裝潢，詎洪士淵於被告支出上開費用成本及58萬5,000元
31 押金後，旋即表示要收回系爭房屋。就原告聲明第1、3

01 項部分，原告應就被告未經原告同意而進行室內裝修、損
02 害原有建築結構安全，及原告受被告詐欺或錯誤而訂立系
03 爭契約等事實，負舉證責任。就原告聲明第2項部分，被
04 告確有42萬8,328元未付，惟被告每月初均有向原告匯報
05 代扣項目，被告無論以法人或自然人名義為原告執行扣繳
06 ，原告均得以自身名義主張退稅，並無損害可言，除依所
07 得稅法規定代扣所得稅外，其餘均屬系爭契約第5條第2
08 項後段得由被告先行處理之緊急狀況，或係原告授權被告
09 逕行處理之項目，依約得由應付租金中扣除，而被告曾與
10 原告代理人洪士淵商議，原告授權被告無須確認修繕之範
11 圍以大小金額區分，故被告並未積欠租金，原告聲明第2
12 項請求被告給付租金，為無理由。又室內裝修僅係可拆除
13 之木板隔間門，不會危害房屋結構安全等語資為抗辯。

14 (二) 並聲明：

15 1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

16 2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

17 三、兩造不爭執事項（見本院卷第269至270頁）：

18 (一) 兩造於108年8月23日簽訂系爭契約，約定由原告將系爭
19 房屋出租予被告，被告每月給付租金19萬5,000元予原告
20 ，被告得將系爭房屋轉租第三人。

21 (二) 原告於108年12月30日以存證信函通知被告撤銷訂立系爭
22 契約之意思表示，並終止系爭契約，被告於同年月31日收
23 受信函。

24 (三) 被告於108年10月至109年2月間依序給付原告租金3萬
25 1,219元、12萬5,200元、11萬3,428元、12萬6,600元
26 、15萬0,225元，計54萬6,672元，尚有42萬8,328元未
27 給付。

28 (四) 被告為東鼎家業租賃有限公司（下稱東鼎公司）負責人，
29 東鼎公司於107年10月28日經主管機關核准設立。

30 (五) 系爭契約第5條第2項約定：「前項應由甲方（即原告）
31 負擔之費用，乙方（即被告）應先行知會並經甲方確認後

始得進行修繕，乙方得請求甲方償還其費用或於第3條約定之租金中扣除。所有應由甲方負責修繕之項目，經乙方通知後甲方應於1週內回覆乙方，甲方若未於上述期限內回覆，乙方得自行安排處理，費用由甲方負責，緊急狀況得由乙方先行處理」等語。

四、得心證之理由：

(一) 原告依民法第88條及第92條撤銷系爭契約，有無理由？

1. 按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民法第92條第1項前段定有明文。所謂詐欺，係指欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示而言（最高法院18年上字第371號裁判要旨為參照）。又被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年台上字第75號裁判要旨參照）。再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。本件原告主張被告刻意不告知其身為東鼎公司負責人之一身分，未以東鼎公司身份與原告締約，使原告受詐欺而為締結系爭契約之意思表示，而失卻合法可享之稅務權益與保障云云，揆諸前揭規定，原告自應就其因受詐欺而為意思表示之事實，負舉證責任。然依原告所述及系爭契約內容觀之，僅能證明被告係以自然人身分與原告簽立系爭契約，惟原告並未舉證證明被告如何隱匿其為東鼎公司負責人一事致原告因此受詐欺，實難認被告有何詐欺原告之情事。是原告主張受被告詐欺而簽訂系爭契約，依民法第92條規定撤銷訂立系爭契約之意思表示云，即非可採。

2. 又按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之，但其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限，民法第88條第1項定有明文。原告主張依租賃住宅市場發展及管理條

01 例第36條規定，經營代管業務或包租業務者，須為具有法
02 人格之租賃住宅服務業者，且需取得主管機關許可始得營
03 業，被告以自然人身分與原告訂約，並經營包租業務，顯
04 非合法包租業者，此為交易上重要事項，其誤認被告為合
05 法業者方簽訂系爭契約，爰依民法第88條規定撤銷訂立系
06 爭契約之意思表示云云。查租賃住宅市場發展及管理條例
07 於106年12月27日公布，並於公布後6個月施行，兩造於
08 108年8月23日簽訂系爭契約時，上開法令已有效施行，
09 原告於締約時未向被告確認是否為合法租賃住宅服務業者
10 ，亦無遭被告詐欺之情事，已如前述，顯見原告係因過失
11 而不知該法令之規定，當不得主張依民法第88條規定撤銷
12 訂立系爭契約之意思表示。

13 (二) 原告依系爭契約第13條第1項第8、9、10款約定終止系
14 爭契約，有無理由？

- 15 1. 按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定
16 方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人違
17 反前項之規定為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍
18 繼續為之者，出租人得終止契約，民法第438條定有明文
19 。又系爭契約第8條第1、2項約定：「(一) 甲方同意
20 乙方將本租賃住宅之全部或一部分進行室內裝修。(二)
21 前項經甲方同意室內裝修者，乙方應依相關法令規定辦理
22 ，且不得損害原有建築結構之安全。」，第13條第1項第
23 8款約定：「租賃期間有下列情形之一者，甲方得提前終
24 止租約，乙方不得要求任何賠償。(八) 乙方未經甲方同
25 意，擅自進行室內裝修，經甲方阻止仍繼續為之。(九)
26 乙方未依相關法令規定進行室內裝修，經甲方阻止仍繼續
27 為之。(十) 乙方進行室內裝修，損害原有建築結構之安
28 全。」(見本院卷第25頁與第27頁)。
- 29 2. 原告主張被告將系爭房屋之1樓入口左側原為茶水間之空
30 間，變更該空間之用途施作夾層及裝潢乙節，為被告所不
31 爭執，並辯稱僅施作木板隔間的門，將其拆除並無危害結

01 構安全之虞等語（見本院卷第390頁），並有原告所提出
02 照片2張在卷可查（見本院卷第399至400頁），足徵被
03 告確有施作木板隔間門而變更該空間之裝潢。再參原告傳
04 送予被告之訊息中稱：「妳今天要把管理室移到1樓，並
05 且要在1樓作隔間裝潢都不需要知會我嗎？合約裡寫的清
06 清楚楚，妳要進行的任何的室內裝修都必須經過屋主同意，
07 但妳有做到基本的尊重來告知嗎？什麼都沒講就直接自己
08 決定要做室內隔間」等語（見本院卷第401頁），顯見被
09 告進行室內裝修並未事先徵得原告同意，原告並於108年
10 12月30日以存證信函函知被告，應於函到後10日內將隔間
11 裝潢回復原狀，否則將終止系爭租約等語（見本院卷第41
12 頁），原告於知悉後催告被告回復原狀，被告卻仍未改善
13 ，被告已違反系爭契約第13條第1項第8款之約定。從而
14 ，原告主張依該條款約定終止系爭契約，為有理由。至原
15 告另主張類推適用民法第254條規定終止系爭契約，與前
16 揭請求權擇一為原告勝訴判決部分，查原告依系爭契約第
17 13條第1項第8款終止系爭契約既為有理由，本院即毋庸
18 就其餘請求權予以審究，附此敘明。

19 （三）原告依民法第455條規定，請求被告返還系爭房屋，有無
20 理由？

21 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455
22 條前段定有明文。查系爭契約第13條第2項第2款約定：
23 「甲方依前項規定提前終止租約者，應依下列規定期限，
24 檢附相關事證，以書面通知乙方：（二）依前項第2款至
25 10款規定終止者，於終止前30日。但前項第10款有危害公
26 共安全之情形者，得不先期通知。」（見本院卷第27頁）
27 。查原告以上開存證信函通知被告應於函到10日內回復原
28 狀，否則將於函到30日後終止系爭契約等語（見本院卷第
29 41、47頁），經被告收受該函後迄未改善，則系爭契約已
30 合法終止。原告既已合法終止系爭契約，被告即應返還系
31 爭房屋，從而，原告依民法第455條規定，請求被告將系

01 爭房屋遷讓返還予原告，即屬有據。

02 (四) 原告請求被告給付積欠租金42萬8,328元，有無理由？

- 03 1. 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定
04 有明文。系爭契約第3條第1項約定被告每月應給付之租
05 金為19萬5,000元，惟被告自108年10月至109年2月止
06 僅給付54萬6,672元，尚有42萬8,328元未給付等情，為
07 兩造所不爭執（見本院卷第24、270頁），被告則辯稱：
08 未足額給付之租金係屬原告依約應負擔之修繕費及被告扣
09 減之稅捐金額，被告每月初均有向原告匯報代扣項目，依
10 約得由應付租金中扣除，故被告並未積欠租金云云，並提
11 出東海學宿需維修及費用報表並結算租金、相關請款單為
12 證（見本院卷第297至300頁、第221至247頁），是應
13 審究被告得否由應付租金中扣除相關稅捐及修繕費用。
- 14 2. 觀諸系爭契約第5條第1項約定：「租賃期間，使用租賃
15 住宅所生抽水肥費用、洗水塔保養清洗費、住戶房間家具
16 更換費用、家電更新及保養費用、大型飲水機（4個月定
17 期保養清洗更換濾心費用）、洗衣機乾衣機（保養及損壞
18 更心費用）、大樓清潔費、學套住戶垃圾處理費、消防設
19 備日常保養費、電梯日常保養費、管理費、水費、電費、
20 第四台、網路費用、不需動到土木及建築結構之壁癌清除
21 費用，由乙方負擔；上述費用以外之支出，包括但不限於
22 電梯、建築結構及外觀、水電管線修繕費用、消防設備損
23 壞更新、稅費及公法上支出則由甲方負擔。」等語（見本
24 院卷第25頁），故系爭房屋之相關稅捐當由原告負擔，抵
25 稅退稅等權利亦為原告所享有。被告雖稱其代原告繳納稅
26 捐，可逕自租金中扣除該等費用云云，並提出補充保費繳
27 款書與各類所得扣繳稅額繳款書（見本院卷第135至157
28 頁），惟查，上開繳款證明之繳單單位名稱均為東鼎公司
29 ，而東鼎公司非系爭契約之當事人，原告與東鼎公司間亦
30 無任何契約關係存在，故被告稱其可由應付租金中扣除上
31 開費用，並無理由。

01 3.再者，系爭契約第5條第2項約定：「前項應由甲方負擔
02 之費用，乙方應先行知會並經甲方確認後始得進行修繕，
03 乙方得請求甲方償還其費用或於第3條約定之租金中扣除，
04 所有應由甲方負責修繕之項目，經乙方通知後甲方應於
05 1週內回覆乙方，甲方若未於上述期限內回覆，乙方得自
06 行安排處理，費用由甲方負責，緊急狀況得由乙方先行處
07 理。」，第7條第1項前段、第2項約定：「（一）租賃
08 住宅或附屬設備損壞時，應由乙方負責修繕，若損壞原因
09 為非人為因素所致則其修繕費用由甲方負擔。（二）前項
10 約定由甲方負擔修繕費用者，乙方應先行知會並經甲方確
11 認後始得進行修繕，乙方得請求甲方償還其費用或於第3
12 條約定之租金中扣除。」，由上開約定可知，租賃期間應
13 由原告負擔之費用，被告均應先行通知原告，經原告確認
14 後始得進行修繕。被告雖抗辯其曾與原告代理人洪士淵於
15 108年8月30日商議系爭契約時，原告授權以大小錢區分
16 是否須經原告確認，並舉例1,000元、3萬2,000元等修
17 繕費用為小錢，11、12萬元以上之金額原告則保有確認之
18 空間等語（見本院卷第190頁），並提出錄音譯文及錄音
19 檔為證（見本院卷第191至194頁、證物袋）。惟觀該錄
20 音譯文中，洪士淵提及「冷氣1,000塊我不需要確認…我
21 的問題只是，你不是說漏水，怎麼變成換冷媒」、「如果
22 窗框來三萬二，幾個…10個，緊用用誼，我是舉例啦，但
23 是你現在來有45間，那不得了了，你45間窗框都要動，我
24 自己去看都沒那麼多間，怎麼會有那麼多間要動」等語（
25 見本院卷第192至194頁），上開內容應係針對被告僅通
26 知冷氣漏水維修，卻增生灌冷媒費用，及被告應將需更換
27 之房間間數併同通知，而非僅告知更換單一窗框之價格等
28 個案問題，尚不能證明原告有授權被告以金額之多寡區分
29 修繕應否事先通知。且兩造原簽訂每月租金為21萬元之租
30 約後，又於翌（24）日以LINE通訊軟體商議調降租金一事
31 ，並於8月30日合意將每月租金調整為19萬5,000元之系

01 爭契約，有對話紀錄為證（見本院卷第340至346頁），
02 然並未修改第5條修繕費用事前通知之約定，益見兩造並
03 未達成免除事前通知義務之合意，故被告仍應依系爭契約
04 之約定，就應由原告負擔之修繕項目事先通知原告，經確
05 認後始得進行處理，而得向原告主張給付修繕費用。依被
06 告所提出維修費用報表記載：「108年10月之修繕費用於
07 同年12月1日已報告房東，108年11月之修繕費用於同年
08 12月1日已報告房東，108年12月之修繕費用於109年1
09 月1日已報告房東，109年1月之修繕費用於同年2月1
10 日已報告房東，109年2月修繕費用於同年3月1日已報
11 告房東」等語（見本院卷第297至300頁），顯見被告就
12 其支出之修繕費用均未事先通知原告，當不合於系爭契約
13 約定得請求出租人償還或於租金扣除之規定。

14 4. 基上，被告辯稱未足額給付之租金係屬原告應負擔之修繕
15 費及被告扣減之稅捐金額，依約得由應付租金中扣除，故
16 被告並未積欠租金云云，並無理由。從而，原告請求被告
17 給付被告積欠租金42萬8,328元，為有理由，應予准許。

18 （五）原告請求被告按月給付相當於租金之不當得利，有無理由
19 ？

20 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
21 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
22 法第179條定有明文。又按無權占有他人之土地，可能獲
23 得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有
24 他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於
25 租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決參照）
26 。

27 2. 查系爭契約既經原告合法終止，被告占有使用系爭房屋原
28 有之法律上原因即不復存在，其占有欠缺法律依據，屬無
29 權占有，被告占用系爭房屋自受有相當租金之不當利益，
30 而系爭房屋為原告所有，原告自得請求被告應返還無權占
31 用系爭房屋之利益。參以兩造租賃系爭房屋期間每月租金

01 為19萬5,000元，本院認以此數額為被告使用系爭房屋所
02 受之利益，並為原告所受無法使用收益系爭房屋之損害，
03 核屬適當。是以，原告請求被告自起訴狀繕本送達翌日即
04 109年3月3日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付
05 19萬5,000元，洵屬有據，應予准許。

06 五、綜上所述，原告依民法第455條規定，請求被告應將系爭房
07 屋遷讓返還予原告；暨依系爭契約之約定請求被告給付積欠
08 租金42萬8,328元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年3月
09 3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；與依民法第
10 179條規定請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即109年3
11 月3日起，至遷讓返還系爭房屋之日止，按月於每月1日給
12 付19萬5,000元，均為有理由，應予准許。

13 六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核
14 尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
16 決之結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

17 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 109 年 10 月 22 日

19 民事第一庭 法官 廖欣儀

20 正本係照原本作成。

21 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 109 年 10 月 22 日

24 書記官 顏嘉宏